

Skovvejen 19C, Aarhus ApS

c/o Laros A/S, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 42 92 44 66

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. juni 2025

Frederikke Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet Skovvejen 19C, Aarhus ApS
c/o Laros A/S
Paludan-Müllers Vej 84, 1. th
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 42 92 44 66
Stiftet: 20. december 2021
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Frederikke Vestergaard

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Pengeinstitut Danske Bank
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Skovvejen 19C, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 12. juni 2025

Direktion:

Frederikke Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Skovvejen 19C, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovvejen 19C, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af budgetteret nettoindtjening i forhold til indregnet lejepotentiale og forbundne omkostninger hermed, samt med fastsættelsen af afkastkravet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et resultat før skat på 194 t.kr. hvoraf positiv dagsværdiregulering af ejendommen udgør 101 t.kr. Resultat er som forventet af ledelsen.

Der henvises i øvrigt til noten "forudsætninger for fortsat drift" for omtale af selskabets finansieringsforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		436.204	419.720
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.600	-1.813.500
Driftsresultat		536.804	-1.393.780
Andre finansielle omkostninger		-342.689	-333.407
Resultat før skat		194.115	-1.727.187
Skat af årets resultat	1	-20.573	-17.574
Årets resultat		173.542	-1.744.761
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		173.542	-1.744.761
I alt		173.542	-1.744.761

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		15.750.000	15.645.000
Materielle anlægsaktiver	2	15.750.000	15.645.000
Anlægsaktiver		15.750.000	15.645.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		49.075	0
Andre tilgodehavender		35.160	61.064
Tilgodehavender		84.235	61.064
Likvide beholdninger		1.343.209	1.051.833
Omsætningsaktiver		1.427.444	1.112.897
<hr/>			
Aktiver		17.177.444	16.757.897
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.625.460	-1.799.002
Egenkapital		-1.585.460	-1.759.002
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		9.454.018	9.454.018
Anden gæld		9.047.603	8.784.080
Deposita og forudbetalt leje		225.709	252.295
Langfristede gældsforpligtelser	3	18.727.330	18.490.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.001	25.581
Selskabsskat		20.573	925
Kortfristede gældsforpligtelser		35.574	26.506
Gældsforpligtelser		18.762.904	18.516.899
<hr/>			
Passiver		17.177.444	16.757.897
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-1.799.002	-1.759.002
Forslag til resultatdisponering		173.542	173.542
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-1.625.460	-1.585.460

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	20.573	925
Regulering af udskudt skat	0	16.649
	20.573	17.574

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	17.452.068
Tilgang	4.400
Kostpris 31. december 2024	17.456.468
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-1.807.068
Årets værdireguleringer	100.600
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-1.706.468
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	15.750.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2024	15.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	100.600

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus. Der er tale om boliglejemaal. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,13% på boliglejemaalene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,13% vurderes ligeledes til at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus. Den årlige leje er forventeligt ca. 952 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 250 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde en ændring i ejendommenes markedsværdi på hhv. -978 tkr. og +1.086 tkr.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.454.018	0	9.454.018	9.454.018
Anden gæld	9.047.603	0	9.047.603	8.784.080
Deposita og forudbetalt leje	225.709	0	225.709	252.295
	18.727.330	0	18.727.330	18.490.393

4 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for F. Holding 2018 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld realkreditinstitutter på 9.500 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.750 tkr.

6 | Forudsætninger for fortsat drift

Af selskabets korte gæld, er i alt 9.048 tkr. til tidligere ejer, som ultimativt er nærtstående til selskabets nuværende ejer. Den tidligere ejer vil fortsat sikre den nødvendige likviditet og finansiering af den fortsatte drift og har afgivet henstandserklæring på mellemværendet.

Selskabet har isoleret set en positiv drift på ejendommen efter renter og kan dermed retablere den tabte egenkapital de kommende år. Lejeindtægter forventes derudover at stige ifm. fraflytninger af eksisterende lejemål, ligesom afkastkravet i markedet ikke forventes at stige.

2024 2023

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvejen 19C, Aarhus ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.